いま 新築をご検討の方に、7つのチャンスです!

\チャンス/ グリーン住宅ポイント制度

1 一定の省エネ性能を有する住宅の新築に対してポイントが付与!

要件を満たす新築住宅を取得することで、様々な商品との交換や追加工事に利用できるポイントが発行される。

対　象	**注文住宅** 所有者となる方が新たに発注するもの **分譲住宅** 販売会社などが発注し、所有者となる人が購入するもの ※貸家は対象になりません。
期　間	**［注文住宅の新築］** 2020年12月15日～2021年10月31日までに工事請負契約したもの **［新築分譲住宅の購入］** 2020年12月15日～2021年10月31日までに売買契約を締結したもの
引渡し	2022年4月30日以降に引渡しをしたもの （完了前ポイント発行申請を行った住宅の完了報告の期限）
申請期限	**［ポイント発行申請］** 2022年3月末よりポイント発行申請スタート予定 （締め切りは予算の執行状況に応じ公表） 原則、工事完了後に申請が可能です。ただし、「注文住宅の新築」、「新築分譲住宅の購入」については工事完了前であっても、申請に必要な書類が整い次第、ポイント発行申請が可能です。工事完了前の申請には、工事完了報告の書類の提出が必要です。 ※［完了報告期限］戸建て住宅:2022年4月30日、共同住宅等で階数が10以下:2022年10月31日、共同住宅等で階数が11以上:2023年4月30日 **［ポイントの商品交換申請］** 2022年6月頃よりポイントの商品交換申請スタート予定 （締め切りは2022年1月まで） 工事完了前に申請され、工事完了報告書類が提出されない場合は、ポイントの商品交換後に返還請求されます。

●詳細は、グリーン住宅ポイント事務局のホームページをご確認ください。

ポイントの取得

❶ 高い省エネ性能などを有する住宅
・認定長期優良住宅　・認定低炭素建築物　・性能向上計画認定住宅　・ZEH
上記のいずれかに該当する場合　1戸あたり **400,000ポイント**

❷ 一定の省エネ性能を有する住宅
断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅
1戸あたり **300,000ポイント**

＋

❸ ポイント加算
Ⓐ東京圏（条件不利地域を除く）からの移住のための住宅
Ⓑ多子世帯が取得する住宅
ポイント発行申請時点において、18歳未満※の子3人以上と同居する方が取得する住宅。
※2020年12月15日（閣議決定日）時点またはポイント発行申請時点
Ⓒ三世代同居仕様である住宅
住戸内に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2つ以上が複数箇所ある住宅。なお、住戸内で行き来ができない、いわゆる二世帯住宅は、別住戸であるため該当しません。
Ⓓ災害リスクが高い区域からの移住のための住宅
上記のいずれかに該当する場合　❶のポイント数に **600,000ポイント加算**
❷のポイント数に **300,000ポイント加算**
※Ⓓに該当する場合は、建築士による証明が必要となります。

ポイントの利用方法

●「新たな日常」「環境」「安全・安心」「健康長寿・高齢者対応」「子育て支援、働き方改革」「地域振興」に資する商品
●「新たな日常」「防災」に対応した追加工事

追加工事について ポイントは下記の追加工事（一例）などに使用できます。

	追加工事要件	追加工事の例
「新たな日常」に資する追加工事	ワークスペース設置	・リビング、ダイニング、寝室等へのワークスペース設置（間取り変更、増築） ・共用ワークスペース（共同住宅）　・開閉可能な間仕切りの設置 ・造作工事によるカウンター、棚の設置
	音環境向上	・遮音タイプのドアへの変更、外壁開口部の遮音性向上工事（内窓等） ・内壁の防音工事、吸音・遮音機能のある内装材への変更、床防音工事（共同住宅）
	空気環境向上	・換気扇、ルームエアコンの設置
	菌・ウイルスの拡散防止	・非接触型水栓、玄関周りの洗面所、手洗い器の設置、抗菌・抗ウイルス準備適合建材（壁、床、手すり、ドアノブ等）
	家事負担軽減	・ビルトイン食洗機、掃除しやすいレンジフード、浴室乾燥機、ビルトイン自動調理対応コンロ、宅配ボックスの設置
「防災」に資する追加工事	停電・断水対策	・蓄電池、太陽光発電システム、V2H（戸建住宅）、非常用発電設備、貯水システムの設置
	水害・台風対策	・屋根瓦、止水板、電気設備移設、安全ガラス、窓シャッター
	地震対策	・配線・分電盤工事を含む　・安全ガラスの設置

※追加工事の要件や工事例などの詳細は、グリーン住宅ポイント事務局ホームページでご確認ください。

\チャンス/ ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の支援

2 ZEHやそれ以上の性能の住宅に補助金が交付!

● **ZEH、ZEH+（戸建住宅）の補助金**

公募期間 一次公募:2021年5月6日～6月18日　二次公募:2021年7月5日～8月20日
三次公募:2021年8月30日～9月24日　新規取り組み:2021年5月6日～8月20日

対象住宅（ZEH）

外皮性能	強化外皮基準以上
一次エネルギー消費量	創エネ除き基準一次エネルギー消費量から20%以上削減 創エネ含み基準一次エネルギー消費量から100%以上削減
創エネの要件	余剰買取方式
設備の要件	要件を満たす省エネ設備、エネルギー計測機器の設置
その他の要件	ZEHビルダーが設計、建築または販売

補助金額 **ZEH：定額60万円/戸　ZEH+：定額105万円/戸**

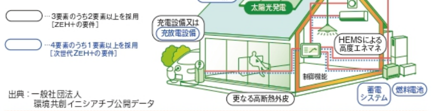
● **次世代ZEH+実証事業（戸建住宅）の補助金**

提案応募期間 2021年5月17日～2021年8月20日

対象住宅
・ZEH+の定義を満たすこと
次の4要素のうち要件を満たす1要素以上を採用
・蓄電池システムの導入　・燃料電池の導入
・V2H充電設備（充放電設備）の導入　・太陽熱利用温水システムの導入

補助金額 **定額105万円/戸**

次世代ZEH+の概念図



出典：一般社団法人
環境共創イニシアチブ公開データ

蓄電システム（共通事項） 初期実効容量:1kWhあたり2万円
（補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額）

●詳細は、省庁、補助金事務局の正式な発表にてご確認ください。

\チャンス/ 地域型住宅グリーン化事業

3 中小工務店様が建てる高性能木造住宅に補助金を交付!

中小工務店様および建材流通事業者様などでグループを構成し、グループで取り組む高性能木造住宅に補助金を交付。

公募期間 2021年4月9日～

補助金額

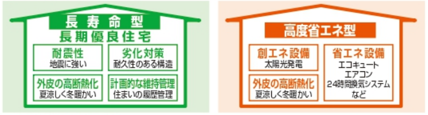
長寿命型	長期優良住宅	上限110万円※2／戸（170万円※1※4）
高度省エネ型	認定低炭素住宅 性能向上認定住宅	上限 70万円※2／戸（100万円※1）
	ゼロ・エネルギー住宅	上限140万円※3／戸（170万円※1）

※1 地域材を使用した場合は最大20万円加算。三世代同居対応住宅（キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち2種類以上が複数ある住宅）は最大30万円加算。「若者・子育て世帯加算」適用の場合は最大30万円を加算（建築主が40歳未満の場合、又は、18歳未満の子どもと同居していること）。「地域材加算」、「三世代同居加算」、「若者・子育て世帯加算」の併用は不可とし、1戸の住宅につきいずれか1種類の活用とする。
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は100万円/戸。
※3 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は上限125万円/戸。
※4 長寿命型においてBEIが0.8 以下の場合、補助上限額を30万円引き上げる。

省エネ改修型 省エネ性能が一定程度向上する断熱改修 50万円/戸

優良建築物型（非住宅） 認定低炭素建築物、BELS、CASBEEのいずれかの認定や評価等を受けた木造建築物　上限1万円／㎡

●補助対象住宅のイメージ



おすすめの省エネ設備は
パナソニックのホームページでご確認ください。 パナソニック　低炭素 検索

●地域型住宅グリーン化事業評価事務局のホームページをご確認ください。
一次エネルギー消費量の計算プログラムは独立行政法人建築研究所のホームページをご確認ください。

\チャンス/ 長期優良住宅・認定低炭素住宅の優遇制度

4 長期優良住宅・認定低炭素住宅は税制・融資の優遇制度が適用!

● **優遇制度一覧（戸建の場合）**

		長期優良住宅	認定低炭素住宅	一般住宅	期　間
住宅ローン減税	減税額	最大50万円×10年間		最大40万円×10年間	～2021年12月
所得税（投資型減税）	減税額	最大65万円		なし	
登録免許税	税率	保存:0.1% 移転:0.2%	保存:0.1% 移転:0.1%	保存:0.15% 移転:0.3%	～2022年3月
不動産取得税	控除額	1,300万円（1年間）	1,200万円（1年間）		
固定資産税	1/2減額期間	5年間	3年間		
フラット35S	金利	▲0.25%（10年間）		なし または ▲0.25%（5～10年間）	～2022年3月

●詳細は、国土交通省のホームページをご確認ください。

\チャンス/ 長期固定金利ローン「フラット35」

5 高性能の住宅や若年子育て世帯の「フラット35」の金利を優遇!

「フラット35S」の金利引き下げ幅を拡大。また「フラット35（買取型）」の9割超融資の金利上乗せ幅を引き下げ。

● **フラット35S**

金利Aプラン　借り入れ当初10年間の金利 **▲0.25%**
金利Bプラン　借り入れ当初5年間の金利 **▲0.25%**

条　件 1つ以上の基準を満たすことで利用可能

	長期優良住宅 認定低炭素住宅	トップランナー基準住宅	バリアフリー性（高齢者配慮対策）	断熱等性能	一次エネルギー消費量	耐震性	耐久性・可変性（劣化対策・維持管理対策）
金利Aプラン（10年間引下げタイプ）	●	●	等級4以上		等級5	等級3	
金利Bプラン（5年間引下げタイプ）			等級3以上	等級4	等級4	等級2以上または免震建築物	劣化等級3かつ維持等級2以上

フラット35S（金利Aプラン）の場合
3,000万円の借入で通常のフラット35より
約71万円おトク!

フラット35S（金利Bプラン）の場合
3,000万円の借入で通常のフラット35より
約38万円おトク!

※ローン金利1.24%として計算しています。

● **フラット35　子育て支援型**

対　象
・若年子育て世帯による既存住宅の取得
・若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築住宅・既存住宅の取得

支援内容 フラット35の金利を当初5年間、▲0.25%引下げ
※対象世帯や近居等の要件は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定。

●詳細は、住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

\チャンス/ 住宅ローン減税・すまい給付金

6 所得税から一定額を最大13年間控除! さらにすまい給付金により負担を軽減!

● **住宅ローン減税**

控除対象となる借入額の1%または建物購入価格（税抜）の2/3%のいずれか小さい額が戻る。

要　件 消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を以下の期間に締結し、2022年末までに入居した方
・注文住宅の場合：2020年10月～2021年9月末
・その他の場合：2020年12月～2021年11月末
※40㎡台は2021年1月～2022年末に入居した方

控除率

	控除率
1年目～10年目	1%
11年目～13年目	1% 又は 建物購入価格（税抜）の2/3%のいずれか小さい額

控除対象の借入限度額が4,000万円 なので、
年間最大40万円、一定額を最大13年間控除
（住民税減税最大13.65万円/年）

● **すまい給付金（現金給付）**

年収額の目安	450万円以下	450万円超～525万円	525万円超～600万円	600万円超～675万円	675万円超～775万円
給付額	50万円	40万円	30万円	20万円	10万円

●詳細は、財務省およびすまい給付金のホームページをご確認ください。

\チャンス/ 贈与税非課税枠の拡大

7 住宅・土地取得資金の贈与がしやすく!

住宅取得を目的に父母・祖父母等からの贈与を受けた場合に、一定額まで贈与税が非課税となる。

非課税枠

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
2021年4月1日～2021年12月31日	1,200万円	700万円

質の高い住宅
①省エネルギー性（断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4）
②耐震性（耐震等級2以上または免震建築物）
③バリアフリー性（高齢者等配慮対策等級3以上）
のいずれかの性能を満たす住宅

●詳細は国税庁のホームページをご確認ください。

相続税の改正

2015年1月に相続税が改正され、相続税の課税対象者が増加。生前贈与、現金の不動産化等の対策が重要に。

相続税の基礎控除額（相続税が非課税となる額）
改正後　3,000万円+600万円×法定相続人
（改正前）5,000万円+1,000万円×法定相続人

※各制度、予算がなくなり次第終了となります。上記シミュレーション事例は公開されている情報をもとに事例としてシミュレーションしたもので、実際の金額等とは異なる場合がございます。詳細につきましては税理士等にご確認ください。